

Akt nr:
1284-P07/364

AU\$1284-P07/364

Upprättade år 2007	Ärendenummer M071973
Ärende Detaljplan för Stubbarp 39:2 m fl, verksamhetsområde, i Viken	
Kommun Höganäs	
Län Skåne	

Till akten hör

.....¹..... band.....⁵⁵..... numrerade sidor.....⁻..... inneliggande kartor.....²..... andra kartor *P2***1284-P07/364**



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
SKÅNE LÄN

Ink 2007-08-15

Dnr: M071993

2007-07-26

MEDDELANDE LAGA KRAFT

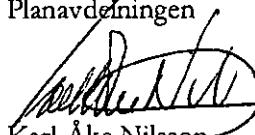
**Detaljplan för Stubbarp 39:2 m fl, verksamhetsområde, i Viken,
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2007-06-21 § 96 antagit
detaljplan för Stubbarp 39:2 m fl, verksamhetsområde, i Viken, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 18 juli 2007.

Planavdelningen


Karl-Åke Nilsson
planchef

Kopia till:

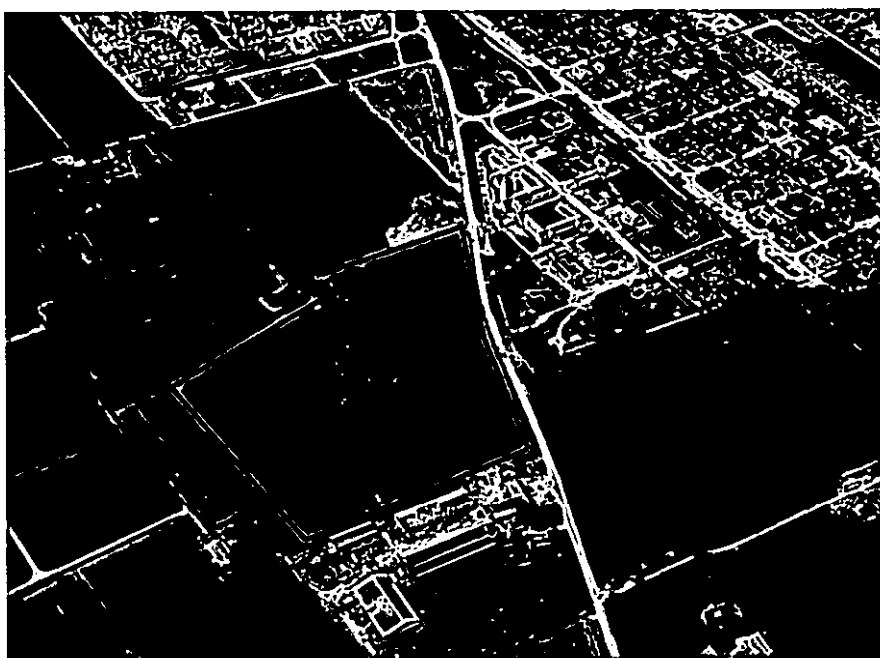
Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Lantmäterimyndigheten



HÖGANÄS KOMMUN
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
Stubbarp 39:2 m fl i Viken,
verksamhetsområde
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Program

Plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser
och situationsplan

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse för program

Utlåtande

Detaljplanen har:

upprättats: 2007-03-27, redaktionella ändringar 2007-05-14

antagits av KF: 2007-06-21

vunnit laga kraft: 2007-07-18

Planens syfte

Planarbetets syfte är att möjliggöra etablering av ett nytt verksamhetsområde inom del av fastigheten Stubbarp 39:2 i Viken.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade senast den 19 september 2006 om planprioritering i Höganäs kommun. Planavdelningen fick samtidigt i uppdrag att genomföra de projekt som ingår i prioriteringsförteckningen enligt redovisad tidplan. Det aktuella planarbetet för Stubbarp 39:2 m fl i Viken ingår i prioriteringsförteckningen med en tidplan som innebär att planarbetet genomförs med avsikt att kunna anta planen under första kvartalet 2007.

Förslaget till detaljplanen följer intentioner från Översiktsplan för Höganäs kommun, ÖP 2002, såväl som förslaget till FÖP för Viken. I FÖP för Viken är ett större område söder om ny Rv 111 avsatt för verksamhet, där planområdet är ca en fjärdedel av hela området.

Företaget Vålinge Innovation har ansökt om planläggning av området för sin verksamhet. Företaget är verksamt inom golvindustri och sysslar i första hand med att utveckla och sälja teknik för tillverkning av trä- och laminatgolv med så kallade klickfogar (limfria golv). Vålinge Innovation etablerades inom Stubbarps småindustriområde i Viken år 2001. Företagets expansion överstiger möjligheterna i nuvarande läge.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken.

Behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 §

Enligt 6 kap 11 § MB skall en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I fråga om detaljplaner som enbart avser användningen av små områden på lokal nivå skall genomförandet antas medföra en betydande miljöpåverkan endast om kommunen finner att så är fallet, med beaktande av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Denna detaljplans genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning har genomförts. Behovsbedömningen genomfördes i samband med programmet för detaljplanen. På grund av förändrade förutsättningar kompletterades behovsbedömningen. Kommunstyrelsen beslutade den 19 september att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ytterligare miljöbedömning genomförs inte.

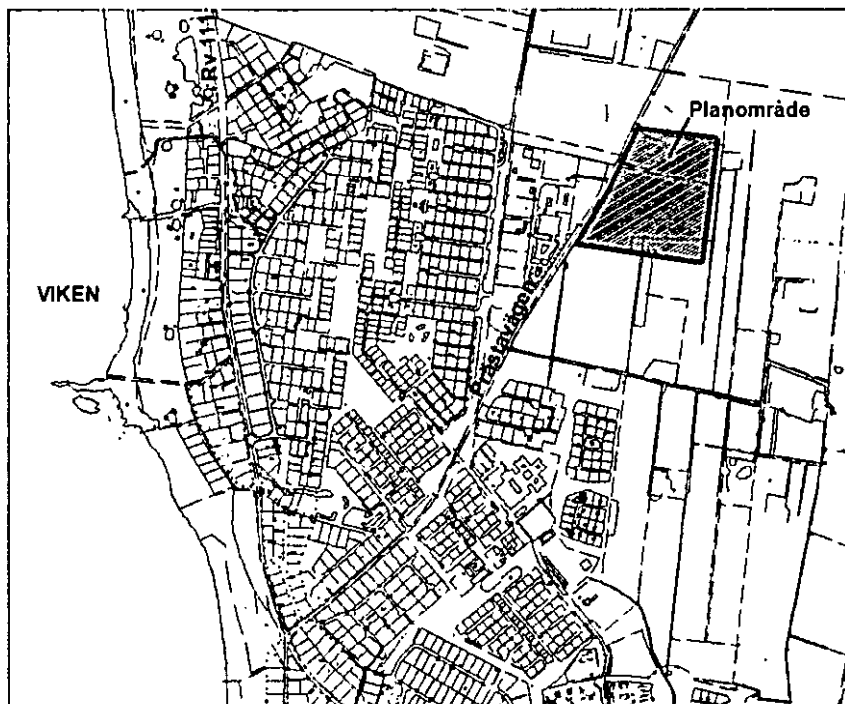
Konsekvenser av planens genomförande redovisas i slutet av planbeskrivningen.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget i Vikens samhälle vilket ligger utmed västra delen av Kullahalvön, söder om centralorten Höganäs och norr om Helsingborgs kommun. Området ligger i norra Viken strax öster om Prästavägen och Stubbbarps småindustriområde. Planområdet omfattar del av fastigheterna Stubbarp 39:2, Stubbarp 39:1 och Stubbarp 38:1.

Planområdets area är ca 63 000 m².



Planområdets läge

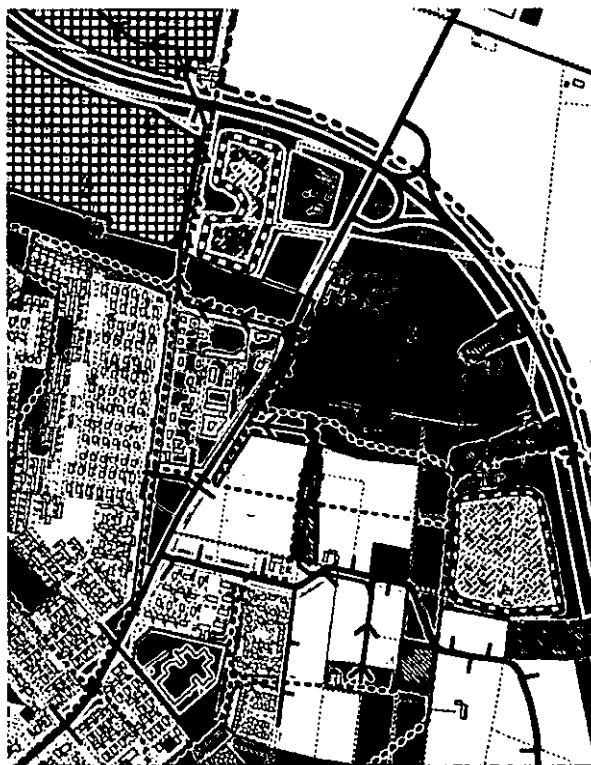
Markägförhållanden

Marken inom hela planområdet är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Höganäs kommun, ÖP 2002, laga kraft den 25 november 2002, är planområdet vid Prästavägen avsett för ett nytt verksamhetsområde. Vid antagandet av ÖP låg den nya sträckningen av Rv 111 närmare Viken och begränsade därför det planerade verksamhetsområdet, som nu avses omfatta en större yta fram till nuvarande sträckning av Rv 111.



Utklipp från förslag till FÖP Viken, planerad verksamhet är markerad i mörk lila

Arbete pågår med fördjupning av översiktsplan för Viken.

Fördjupningen av översiktsplanen har varit utställt under sommaren 2006.

Arbete med den fördjupade översiktsplanen och detta detaljplanearbetet kommer att ske parallellt.

FÖP för Viken har för syfte att belysa och ange riktlinjer för hur tätorten Viken kan utvecklas inte minst med tanke på ny dragning av väg 111 förbi Viken. I planförslaget har ett utvidgat verksamhetsområde föreslagits som överensstämmer med det aktuella planarbetet. I planen formuleras mål för nyttillkommande bebyggelse som bland annat handlar om hur Viken uppfattas från ny Rv 111. Ett av målen är att det inte byggs hus högre än två våningar, eftersom det befaras att Viken då får karaktären av ett förortssamhälle och förlora attraktionskraft. I den förtydligande texten skrivs "Viktigt här är också att ny bebyggelse anknyter till Vikens skala och karaktär. Bostadsbebyggelse med två våningar dominerar och bör göra så även i framtiden".

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för högexploaterad kustzon. Detta bör beaktas med hänsyn till utsikter och utformning av byggnader.

Planområdet ligger på ca 1,5 km avstånd till riksintresse för kulturmiljövård, Gamla Viken. I kulturmiljöplanen beskrivs Gamla Viken med att den har en ålderdomlig och tät bebyggelsestruktur med karaktär av både skånsk bondby och fiskeläge. I byn finns det en mängd välbevarade byggnader, som tillsammans bildar en kulturhistorisk miljö av mycket stort värde. Kyrkan och Sophiamöllan som landmärken sticker i höjd ut över den övriga bebyggelsen i riksintresset.

Konsekvenser på riksintressen redovisas under rubriken i slutet av planbeskrivningen.

Detaljplaner

Det föreslagna planområdet är inte planlagt. För angränsande Stubbbarps småindustriområde, inklusive Prästavägen, gäller detaljplan för del av Stubbarp 24:2 med lagakraft datum 1987-09-25. Kvartersmark som omfattas av detaljplanen är utlagd för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende inte vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. I västra samt i nordöstra delen av planområdet medger detaljplan uppförande av bostäder för småindustrins behov. En del av detaljplanen ändrades år 2004 med syfte att möjliggöra direkt anslutning av företagets fastighet mot Prästavägen. Ändringen vann laga kraft 2005-01-20.

Övriga planer

Arbetsplan för ny väg 111

För att avlasta tätorten Viken från genomfartstrafik tog Höganäs kommun initiativ till arbetet som lett fram till arbetsplan för ny väg 111 förbi Viken. Den nu aktuella arbetsplanen färdigställdes och fastställdes av Vägverket år 2004. Vägarbetet är påbörjat och den nya vägen förväntas vara klar under höst 2007.

Varken **Naturvårdsplan** eller **Kulturmiljöplan** för Höganäs kommun från 1997 respektive 1993 berör föreslaget planområde.

Program för planområdet

Ett program för detaljplanen har upprättats den 19 januari 2006.

Programmet beskriver bakgrundsinformation om planområdet, syftet med planen och den planerade verksamheten som är avsedd att etableras inom området.

Det aktuella verksamhetsområdet är en del av ett större område avsedd för verksamhet som är icke störande eller med mindre störningar för omgivningen. Områdets omfattning ska stå i proportion till Vikens samhälle. Verksamhetsområdet är strategiskt placerat vid en av utfarterna av nya Rv 111.

I det aktuella planområdet föreslogs en verksamhet som består av tre delar med kontor provproduktion och lager. Förslaget omfattade 12 000 kvm för produktion och lager och 4500 kvm för kontor. I programmet föreslogs ett skyddsavstånd på 100 m för industrin. Kontorsbyggnaden föreslås med en höjd på ca 20 m och lagerbyggnaden med en byggnadshöjd på 6 m och i vissa delar 12 meter. Programmet har varit på samråd under tiden 23 februari till och med 13 mars 2006. Under samrådstiden inkom 12 yttranden. Huvudsakligen handlade synpunkterna om byggnadernas volym och höjd, eventuella konflikter med landskapsbilden, motiv för 100 m skyddsavstånd, trafiklösningar och trafiksäkerhet.

Sedan programsamrådet har förutsättningar för det fortsatta planarbetet förändrats genom ytterligare markförvärv av plansökanden. Inriktningen av planarbetet med verksamhetsområdet är oförändrat, men det fysiska läget föreslås dock ändrat och förskjutas längre norrut. Det har också blivit mindre ändringar vad gäller höjd. Verksamheten kommer inte att kopplas till den befintliga verksamheten på andra sidan vägen utan hela verksamheten samlas till de nya lokalerna. Därmed blir omfattningen lite större än i programmet. Däremot är tunnel under vägen inte längre aktuell. Även bedömningen angående skyddsavstånd har ändrats från 100m till 50 m.

Samråd om förslag till detaljplan

Förslag till detaljplan, upprättad den 3 januari har varit på samråd under tiden 2 februari till 16 februari 2007. Under samrådstiden inkom 13 skrivelser. Utifrån samrådssynpunkter gjordes förändringar inför utställningsskedet.

Förändringar handlar bland annat om att område för transformatorstationen togs bort pga att inget behov föreligger. Istället tillkom ett område för pumpstation. I området där det framtida grönstråket ska finnas har planområdet minskats. För verksamhetsområdet tillkom bestämmelse om trädplantering. Förutom för högdelen av kontoret ändrades höjder från totalhöjder till nockhöjder. Byggnadsytan höjdes lite för att skapa viss möjlighet för utveckling av verksamheten. Konsekvensredovisning kompletterades med landskapsanalys och redovisning av påverkan på riksintresset för kulturmiljövård.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Aktuellt område används idag som jordbruksmark och är utan bebyggelse. Det saknas långsiktig vildväxande vegetation inom hela jordbruksområdet. Öster om planområdet finns dock viss sådan vegetation i en rågång. Rågängen utgör ingen biotop som faller under biotopskyddet. I anslutning till planområdet finns en gammal mägergrav. Runt omkring mägergravens har det blivit en trädvegetation med fin variation. Detta område kan i en framtida utveckling integreras i grönområdet.

Området är mycket flackt och markhöjderna varierar mellan +6,3 m ö h och +6,9 m ö h. Landskapet sluttar väldigt svagt mot nordväst.

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden, radon

Jordlagren inom den här delen av Viken utgörs i huvudsak av mulljord på friktionsjord som underlagras av morän på sedimentär berggrund. Detaljerade grundundersökningar bör genomföras innan byggnationen. Grundvattenytan har vid senaste mätningen inletts till 0,8 till 1,4 meter under marknivå. Grundvattennivån varierar något under året på grund av nederbörd. De geotekniska förhållanden kräver särskilda åtgärder om källare ska byggas. Radonmätning har inte genomförts i området.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom eller i anslutning till föreslaget planområde. Skulle fornlämningar påträffas vid markingrepp, skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML.

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse idag. I nära anslutning till planområdet finns idag i norr och öster två gårdar. På andra sidan Prästavägen finns ett bostadshus och söder om den finns ett småindustriområde, där den för planområdet aktuella verksamheten finns idag.

Service

I Viken finns kommunal service i form av vårdboende, förskola och skola. Även kommersiell service med närbutik osv finns tillgänglig.

Trafik

Trafikstrukturen i Viken förändras i samband med byggande av ny Rv 111 förbi Viken. Prästavägen kommer att få en på- och avfart från ny Rv 111 och därmed blir Prästavägen huvudinfart intill norra Viken från ny Rv 111. Avstånd mellan ny Rv 111 och lokalgatan, som matar aktuell verksamhetsområde, är ca 300 m, som samtidigt är närmaste avstånd mellan verksamhetsområdet och ny Rv 111.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger vid nuvarande Rv 111 vid Musselvägen, ungefär 1 km från planområdet. Busslinjen kör linjen mellan Helsingborg och Höganäs och är väl trafikerad.

Luftföroreningar

Genomförda mätningar 2002/2003 i Höganäs kommun visar värden för kväveoxid, svaveldioxid och bensen som inte överskrider miljökvalitetsnormerna. Värdet för partiklar i luft överskrider ibland normen. Alla mätningar är gjorda i centrala Höganäs på Stationsplatsen. Förhållandena i Viken förutsätts vara ännu mer fördelaktig.

Bullerutredning

Idag är huvudbullerkälla trafiken på Prästavägen. En bullerberäkning visar att bullerriktvärdet på ekvivalentnivå vid bostaden på andra sidan Prästavägen inte överskrider med dagens trafikmängd. Utbyggnaden av Rv 111 kommer att förändra bullerförhållanden. Dels eftersom ny Rv 111 blir en ny bullerkälla som tillkommer, men som enligt Vägverkets beräkningar inte kommer att påverka det aktuella planområdet. Dels eftersom trafikströmmarna kommer att förändra sig. En del genomfartstrafik från Prästavägen kommer att falla bort, men samtidigt kommer ny trafik till när Prästavägen utnyttjas som tillfart för norra Viken. En beräkning som gäller Prästavägen i höjd med verksamhetsområdet och som gjordes i samband med planeringen för Rv 111 visar på en förväntad ökning med 26 % med hänsyn till nya vägen. Även med de förhållanden beräknas att bullernivå är under riktvärdet för ekvivalentnivå vid bostaden vid Prästavägen.

Planens innehåll

Det aktuella detaljplanearbetet har sina planmässiga förutsättningar i gällande översiktsplan för Höganäs kommun samt i fördjupning av översiktsplan för Viken vilken är under utarbetande. Fördjupning av översiktsplan för Viken kommer att slutföras och antas parallellt med den här detaljplanen.

Programförslaget omfattar den norra delen av fastigheten Stubbarp 39:2, den del som är i fördjupning av översiktsplan för Viken avsedd för industriändamål.

Bebyggelseområden

Verksamheter och arbetsplatser

Med gällande ÖP 2002 och pågående FÖP Viken som underlag samt genom analys av andra förutsättningar såsom pågående och planerad markanvändning i omgivningen, trafiksystemets utformning mm bedöms planområdet vara lämpligt för verksamheter vilka kräver 50 meter skyddsavstånd till bostäder. Detta gäller hela verksamhetsområdet som är föreslaget i utställningsversionen till FÖP för Viken. En tätort som Viken och läget av planområdet indikerar att industri med större skyddsavståndskrav inte är lämplig i detta sammanhang.

50 m skyddsavstånd innebär att olägenheter och störningar bara får förekomma i begränsad omfattning, det gäller t ex buller, luftföroreningar och användning av kemiska ämnen. Även brandrisken ingår i bedömningen.

Utifrån planområdets förutsättningar och med bakgrund av planerad verksamhet är lämplig markanvändning inom den innersta delen av planområdet industri och lager med generellt skyddsavstånd till bostäder 50 meter. Till det kommer ytor som är avsedda för ickestörande verksamhet utan krav på skyddsavstånd som till exempel lager. Vidare kan hela byggytan användas för kontor.

Beskrivning av avsedd verksamhetsetablering inom planområdet

Avsedd verksamhet är prototypstillverkning av golv i trä eller träfiberbaserade material i laboratorieliknande miljö. Utöver det planeras ytor för lager och ett större komplex för kontorsutrymmen.

Vad gäller skyddsavståndskrav för den aktuella verksamhetsetableringen anses huvudfaktorn vara buller. Bullerproblematiken anses genom olika åtgärder planteknisk och kunna hanteras inom verksamheten. Problematiken med partiklar kan lösas tekniskt. Kemiska ämnen förekommer bara i ringa mängder.

En närmare beskrivning av verksamheten som är aktuell för området är utveckling av golvproduktion med produktionslinjer för utveckling, testkörning och produktion av nya fogkonstruktioner, material och produktionsmaskiner med tillhörande lager och kontor. Lagerutrymme kommer att användas för lagring av råmaterial, testmaterial, färdiga produkter och maskiner.

Planerad produktion kommer att ske med skärande verktyg i trä eller träfiberbaserade material. Eftersom företaget är ett utvecklingsföretag utan kontinuerlig produktion är det svårt att ange kvantitet av bearbetat material och den kan variera mycket i perioder. En rimlig bedömning är att under perioden 2008- 2011 kommer det att omsättas: testmaterial 300-600 m³ och för testproduktion 600-1200 m³.

Avverkat material ska samlas upp med sugande spåntransportsystem. Spånet samlas i spånsilo för vidare transport till förbränningsugn.

Beräknat antal sysselsatta är ca 30 personer i den direkta produktionen. Företaget har idag 30 anställda.

Buller från föreslagen verksamhet

Riktvärden för externt industribuller från Naturvårdverket antas kunna uppfyllas.

Huvudbuller källor är fläktar från spånsugningssystemet och tillhörande spånfilter, såsom kompressorer. Fläktar, filter och kompressorer kommer att placeras i speciellt avsedda utrymmen som är ljudisolerade. Rör till och från kommer där så behövs förses med ljuddämpare. Även maskiner i produktutvecklingen kommer i möjligaste mån isoleras avseende ljud.

En annan viktig bullerkälla är trafiken till och från verksamheten. Det uppskattas att företaget kommer att angöras av 4-8 tyngre transporter per vecka. Till det kommer 15-20 lättare transporter som t ex reservdelar, post osv. Personbilstrafiken uppskattas till 50-70 angörningar per dag. Sammantaget anses trafikbuller vara rimlig för verksamhet med 50 m skyddsavstånd.

Bebyggelse

Detaljplanen tillåter en exploatering på 15 000 kvm byggnadsyta. Den uppskattade fördelning i bruttoarea på flera våningar är ca 4000 kvm för kontor i en högre byggnad, ca 4000 kvm för kontor och icke störande verksamhet och ca 10 000 kvm för industri och lager både med och utan skyddsavstånd.



Illustration av den planerade byggnationen öster om Prästavägen

Byggnadsstruktur och gestaltning

Planområdet ligger i direkt anslutning till Prästavägen och relativt nära nya Rv 111 förbi Viken. Prästavägen kommer att fungera som en av huvudinfarterna till Vikens samhälle. Därför är det speciellt viktigt att planerad bebyggelse inom planområdet gestaltas på ett tilltalande sätt som anknyter till omgivande miljö. Samtidigt kan bebyggelsen bidra till att markera infarten till Viken.

Kvartersmarken som får bebyggas är förutom uppdelning mellan verksamhet med skyddsavstånd och utan skyddsavstånd, strukturerad genom olika höjdbestämmelse. Närmast vägen tillåts en upp till 22 m hög korsformad kontorsbyggnad. I anslutning till den finns en del som har 8 m nockhöjd och den stora delen av verksamhetslokalerna har tillåten nockhöjd 10 m. Vidare tillkommer ett mindre område i norr som har en höjd på 12 m. Detta område är anpassat för att kunna placera spånsug och höjdbestämmelsen är anpassad till den tekniska anläggningen. Lager och verksamhetsbyggnader bör gestaltas på ett sätt som bryter upp de stora byggnadsvolymer visuellt och som ger ett positivt helhetsintryck.

Kontorsbyggnad med 22 m höjd, kan innebära 6 våningar i de högsta delar. I förslaget för FÖP för Viken skrivs om lämplig byggnadshöjd på två våningar för att undvika karaktär av förortssamhälle. Betoningen ligger på bostadsbebyggelse, som bör vara anpassad till befintlig skala. Aktuellt planförslag som tillåter byggnation av ett högre hus, anses inte motsäga detta mål. Med denna kontorsbyggnad sätter man istället en aksent vid en av Vikens infarter och vill skapa ett landmärke där som sticker ut, men påverkar inte karaktären i stort och förändrar inte Vikens skala.

Andra landmärken i detta landskap är Vikens kyrka vars kyrktorn är ca 26 meter högt eller Lerbergets vattentorn som är 36 meter högt. Den planerade kontorsbyggnaden konkurrerar inte med dessa två landmärken, dels för att de ligger på stort avstånd från varandra och dels för att den blir lägre och ligger längre inåt landet (se även konsekvensbeskrivning i slutet av planbeskrivningen). Dock kan kontorsbyggnaden fungera som landmärke i den här delen av Viken vid norra infarten från ny Rv 111. Utformningen av byggnaden har stor betydelse eftersom den kommer att vara synlig från en större omkrets i det platta landskapet. På grund av sin höjd och synlighet föreskrivs matta fasader, så att stora glänsande ytor till exempel i kvällssolen undviks.

Källare får förekomma om det går byggnadsteknisk att lösa, framförallt med hänsyn till vattenproblematiken. Industriskorsten är tillåten upp till 30 m höjd i den innersta delen av verksamhetsområdet som är belagd med skyddsavstånd.

Eftersom planen ger möjlighet till stora byggnadsvolymer, ska trädplantering finnas som bryter ner volymerna och skapar en övergång till landskapet. Trädplanteringen bör i sin volym och storlek motsvara byggnadskropperna och ska på södra och östra sidan bilda en trädrad. Val av trädarter bör anknyta till det skånska landskapet och kan exempelvis anknyta till traditionen av läplanteringar.

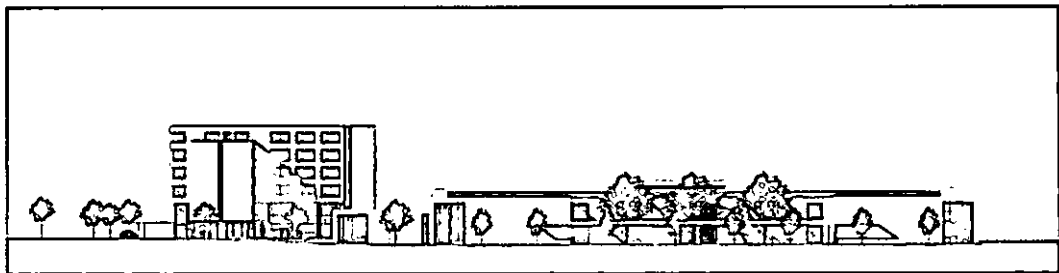
Byggnadsgestaltning av den planerade byggnationen

Byggnadsförslaget för den aktuella verksamheten är ett komplex som är sammanbyggt av olika delar motsvarande uppdelningen i planförslaget. Närmast vägen föreslås en kontorsbyggnad som utformas som ett förskjutit kors av två smala byggnadskroppar varav den framstickande med entrén har 6 våningar och den andra har 5 våningar. Den är koppling till en kontorsbyggnad i två våningar som ansluter till byggnaden med prototypstillverkning och lager. Spånsug kommer att finnas i en egen specialanpassad byggnad norr om verksamhetslokalerna i anslutning till lastgården.

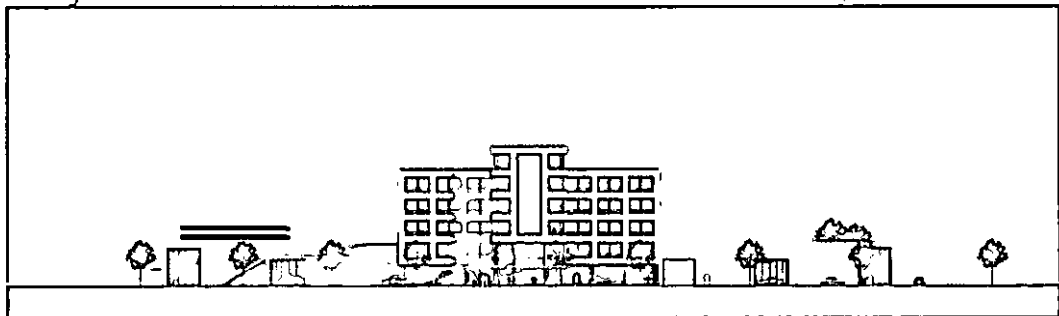
Kontorsbyggnadens volym får ses i relation till den stora volymen av industri- och lagerbyggnaden. Byggnader kommer att uppfattas som en enhet med samma karaktär bruten i olika byggnadsdelar.

Kontorsbyggnaden föreslås i matt vit färg med stora glasade ytor. På det stora verksamhetskomplexet är fasaden uppdelad i flera delar och även här finns större fönsterpartier som bryter ner volymen.

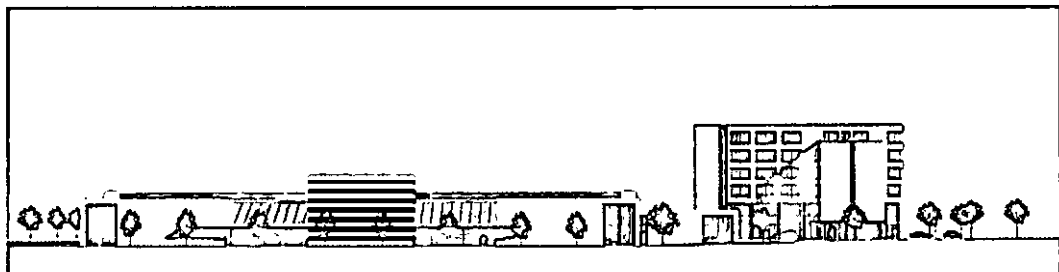
Nedan följer illustrationsritningar av byggnadsförslaget som är aktuellt för området och som beskrivs ovan. Byggnadsfasader visas från alla väderstreck.



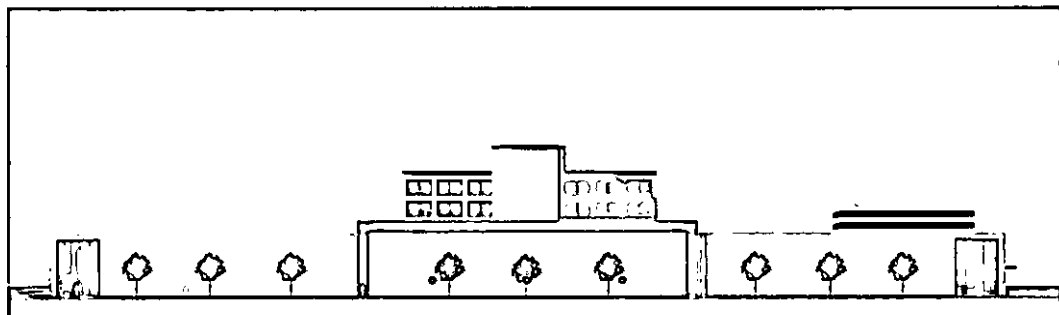
Fasad från söder



Fasad från väster



Fasad från norr



Fasad från öster

Tillgänglighet

De naturliga förutsättningarna ger goda möjligheter för god yttre tillgänglighet inom hela planområdet. I kommunens handikappsplan, antagen den 16 maj 2002, anges de mål och åtgärder som gäller för att tillgodose kommunens tillgänglighetskrav som ska tillämpas i planområdet.

Friytor, naturmiljö

Naturmiljö

I södra delen av planområdet är en stor yta avsedd för naturmiljö. Området tjänar dels som buffert mellan verksamhetsområdet och planerat bostadsområde. Dels behövs en stor del av ytan för ett dagvattenmagasin, som tjänar planområdet men delvis även annan ny bebyggelse i östra delen av Viken. Samtidigt ska grönområdet bli en tillgång för rekreation för de närboende.

Park

Området öster om Prästavägen är föreslaget som parkmark för att gestalta infarten till Viken på ett attraktivt sätt genom till exempel trädplantering. Gaturummets utformning ska i sin gestaltning motsvara det landmärke som man bygger intill och tydligt markera att man kommer in i Vikens samhälle.

Vattenområden

Inom naturområdet kommer det att anläggas ett dagvattenmagasin. Dagvattenmagasinet ska i första skedet i huvudsak tjäna dagvattenhanteringen i aktuellt verksamhetsområde. När verksamhetsområdet utökas och fler bostäder byggs i nordöstra Viken behöver dagvattenmagasinet utökas. Det betyder att ytterligare utbyggnad i östra Viken förutsätter en andra etapp av dagvattenmagasinet. Etapp 1 av dagmagasinet som nu planläggs är ca 2500- 3000 kvm stor. På grund av utbyggnaden av magasinet i etapper är det också lämplig att bygga magasinet med en fördröjningsdel och en sedimentationsdel. Bredvid den tekniska funktionen ska dagvattenmagasinet även vara en tillgång i grönområdet som upplevs positivt och därför gestaltas på ett tilltalande sätt med flacka släntar. Dagvatten till magasinet rinner i öppna diken. Sträcken efter magasinet fram till andra sidan Prästavägen kommer att kulverteras.

Gator och trafik

Gatunät, Gång-, cykel- och mopedtrafik

Området ligger i nära anslutning till Prästavägen och via Prästavägen har det även nära koppling till nya Rv 111. Därmed behöver transporterna till verksamhetsområdet inte köra genom Vikens samhälle. Området ansluts till Prästavägen med en lokalgata som ligger norr om den aktuella verksamheten och därmed norr om all bostadsbebyggelse i samhället. Lokalgatan utformas som en gata som är lämplig för tung trafik. Med gatans läge blir det även möjligt att den kan mata hela området som i förslaget till FÖP för Viken är avsett för verksamhet.

Längs med Prästavägen och inom grönområdet anläggs gång- och cykelväg som kommer att kopplas till Vikens gc-väg-nät som finns i grönstråken och bostadsområden.

Parkering, varumottagning, utfarter

Kvartersmarken angörs från norr. Inom kvartersmark är området uppdelat i ytor där angöring enbart är tillåten med personbilar och en mindre yta i norra delen av området som är tillåtet för lastbilstrafik för lastning och lossning. För att säkerställa störningsskydd för den befintliga gården öster om området införs en bestämmelse för störningsskydd vid ytan för lastning och lossning.

Parkering är möjlig att anlägga inom hela området som är tillåtet för personbilstrafik.

Aviserat läge är i sydvästra hörnet i nära anslutning till kontorsbyggnaden.

Störningar

Kvartersmarken för verksamheten är uppdelad i två ytor. De yttre delarna av området, där bebyggelse tillåts får enbart användas för kontor och ickestörande verksamhet. I mitten av området finns en yta som får bebyggas för industri och lager med skyddsavstånd 50 m.

Skyddsavståndet är valt utifrån olika parametrar som har vägts samman såsom buller, användning av kemiska ämnen, brandskydd och utsläpp av partiklar. Den aktuella verksamheten med utveckling av klickfogar för laminatgolv antas kunna klara de krav.

Ytan som är avsedd för industri och lager med skyddsavstånd 50 m ligger i öster 50 m från bostadsbebyggelse på en gård, i norr ca 100 m från bostad på en gård, i väster ca 110 m från en bostad i detaljplanlagt område och i söder 110 m från planerad bostadsbebyggelse enligt förslag till FÖP för Viken.

Bullerstörningar från verksamheten måste vägas ihop med buller från trafiken. Gemensamt bör de inte utgöra betydande störningar för befintliga bostäder.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar ligger inom kommunens verksamhetsområde. För att kunna ta hand om spillvatten behövs en pumpstation som är utifrån tekniska behov placerad i östra delen av planområdet. Dagvattenhanteringen ska göras i ett öppet system som ansluter till dagvattensystemet som håller på att byggas ut inom östra delen av Viken. I planområdet ingår det stora dagvattenmagasinet som tillhör det systemet. Vidare ingår en del av dikessystemet till och från dagvattenmagasinet. All dagvattenhantering som sker på allmän platsmark hanteras inom område för natur.

EI

Höganäs Energi får möjlighet att anordna transformatorstation inom område markerad E som även rymmer pumpstationen. Mellan E-området och lokalgatan finns ett u-område inom kvartersmarken för ledningsstråk.

Verksamheten förutsätts vara högspänningsabonnent och anordna egen transformatorstation inom verksamhetsområdet.

Värme

Uppvärmningssystem väljs av exploatören. Det rekommenderas ett långaiktigt hållbart och miljövänligt uppvärmningssystem.

Avfall

Sopsortering enligt kommunens normer skall ske inom var enskild fastighet.

Källsortering skall utföras.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Förslaget till detaljplanen följer intentioner från översiktsplanen såväl som förslaget till FÖP för Viken (se tidigare ställningstagande och planens innehåll). Området är avsatt för verksamhet. Utifrån läget i Vikens samhälle bedömdes en industri med skyddsavstånd 50 m som lämplig. 50 m skyddsavstånd indikerar en verksamhet som bara hanterar mindre mängder kemiska ämnen, som har ingen stor brandrisk, där luftföroreningar och lukt är en mindre olägenhetskälla och där riktlinjer för buller i förhållande till närmaste bostaden kan hanteras. Disponering av området är gjord för att minska negativa konsekvenser. Bara kärnområdet får innehålla industri med skyddsavstånd på 50 m. Omkringliggande område är för ickestörande verksamhet och kontor och utgör därmed en buffertzon. Mot söder tillkommer dessutom ett brett grönområde. För att minska bullerstörningar från lastning och lossning är dessa verksamheter begränsade till en zon med särskilda bullerbestämmelser.

Den nu aktuella verksamheten för området antas uppfylla de kriterierna.

Utöver verksamheten är det en viss ökning av trafiken som skapar negativa konsekvenser i form av buller och luftföroreningar (se även buller från föreslagen verksamhet). Genom tillfart till industriområdet längst i norr ska olägenheter begränsas. Tillfarten ligger utanför Vikens samhälle och är nära nya Rv 111, så att trafik genom samhället kan undvikas.

Den föreslagna 6 vånings höga kontorsbyggnad blir ett nytt inslag i landskapet. Byggnaden bryter i skala med den i Viken vanliga byggnadshöjd på bostadsbebyggelse på ca två våningar. Verksamhetsområde i den omfattningen blir ett nytt inslag i Viken. Det bedöms att det finns en samstämmighet av volymer mellan föreslagen industrilokal och kontorsbyggnaden. Vad gäller kontorsbyggnaden är läget och byggnadskroppen styrd genom detaljplan. Det finns en ambition för en hög arkitektonisk kvalitet av byggnaden. Med sitt läge vid infarten till Viken kommer det att markera infarten och utgöra ett landmärke som annonsera Viken från nya Rv 111. Däremot kommer byggnaden inte vara lika synlig från kusten på grund av topografin och inte heller från gamla Viken. Med fotomontage (se nedan) illustreras hur byggnaden kan upplevas i landskapet och i vilken utsträckning det påverkar landskapsupplevelsen. Bedömningen är att det är ingen påtaglig negativ påverkan.



Vy från Prästavägen norrut



Vy från sydöst



Vy från befintlig Rv 111 norr om Viken



Vy från Prästavägen söderut vid korsningen med ny Rv 111



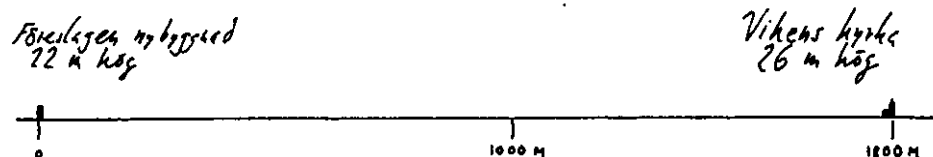
Vy från öster, från nya Rv 111



Vy från Lerbergssrondellen mot sydöst

Utöver de övergripande landskapsstudier har påverkan på riksintresset för kulturmiljö M6 Gamla Viken studerats närmare.

Planområdet är beläget ca 1,5 km från Gamla Viken. Någon direkt påverkan av det riksintressets kulturmiljö bedöms inte föreligga. Däremot kan en byggnad av 22 meters höjd visuellt påverka upplevelsen av riksintresset. För att närmre utreda denna fråga har en enkel mätning samt en fältstudie inriktad på upplevelseaspekter utförts. Avståndet mellan Vikens kyrktorn och föreslagen bebyggelse är 1800 meter. Vikens kyrkspira når 26 meters höjd medan den nya byggnaden föreslås bli 22 meter hög. Normalt sett är detta ett avstånd som innebär att de båda uppskjutande byggnaderna har mycket begränsad relation till varandra.



Karaktäristiskt för landskapet i området är att det domineras av en mycket flack slätt. Utmed Öresundskusten finns backar ner mot exempelvis Vikens hamn, branter mot fäladmarekn norr om Gamla Viken samt bebyggda klitter vid Svanebäck. Söder om kommungränsen höjer sig landskapet upp mot Djuramåsa och Kristinelund. Gamla Viken är relativt tätbebyggt, företrädesvis med envåningsbyggnader med sadeltak med inslag av tvåvåningshus. De slingrande gatorna med hus i gatulinjen ger relativt få långa perspektiv. Gamla Vikens två landmärken är kyrkspira och Sophiamöllan, som dyker upp i olika perspektiv och i andra döljs. Från en punkt längst ut på yttersta pirarmen syns båda

landmärkena tydligt. Däremot bedöms inte aktuell nybyggnad kunna bli synlig från denna punkt.

Sammanfattningsvis bedöms nybebyggelsen inte påverka några perspektiv eller någon kulturmiljöupplevelse när man befinner sig inne i riksintresset.

Rör man sig runt om riksintresset är kyrktornet viktigt som landmärke från Svanebäck och från korsningen mellan väg 111 och Prästavägen in mot kyrkan. Ur detta perspektiv är blicken inte riktad åt ett sådant håll, att aktuell nybyggnad påverkar vyn. Vid punkten där nuvarande väg 111 korsar Prästavägen finns öppen och lågt belägen strandfälad, som ligger cirka 6 meter under väg 111. Aktuell byggnad bör i någon vy bort från riksintresset bli synlig, däremot knappast nere från strandfäladen. Helt annorlunda kan dock upplevelse bli från båt. Ett stycke rakt ut i Öresund bedöms aktuell nybyggnad framträda tydligt, särskilt under eftermiddags/kvällstid, då dess fasad mot Öresund lyses upp av kvällssolen. Dessa påverkan bedöms begränsas genom att den befinner sig ca 2000 meter in på land. Hur blanka eller matta fasaderna utförs och hur ljus eller mörk byggnaden utförs bedöms vara avgörande för hur mycket byggnaden framträder.

I en vinkel längre norrut i Öresund bedöms strandklitterna med dess bebyggelse och vegetationen kring Svanebäck medföra att aktuell nybyggnad knappast syns. I en vinkel längre söderut i Öresund kommer aktuell nybyggnad att ligga än längre bort från betraktaren. Gamla Viken skjuter här ut på en halvö, vilket medför att Gamla Vikens karakteristiska silhuett med kyrkspiran och Sophiamöllan i stort sett bör bli opåverkad. På riktigt långt håll och med ljuset från sydväst är det dock möjligt att aktuell nybyggnad kan bli synlig.

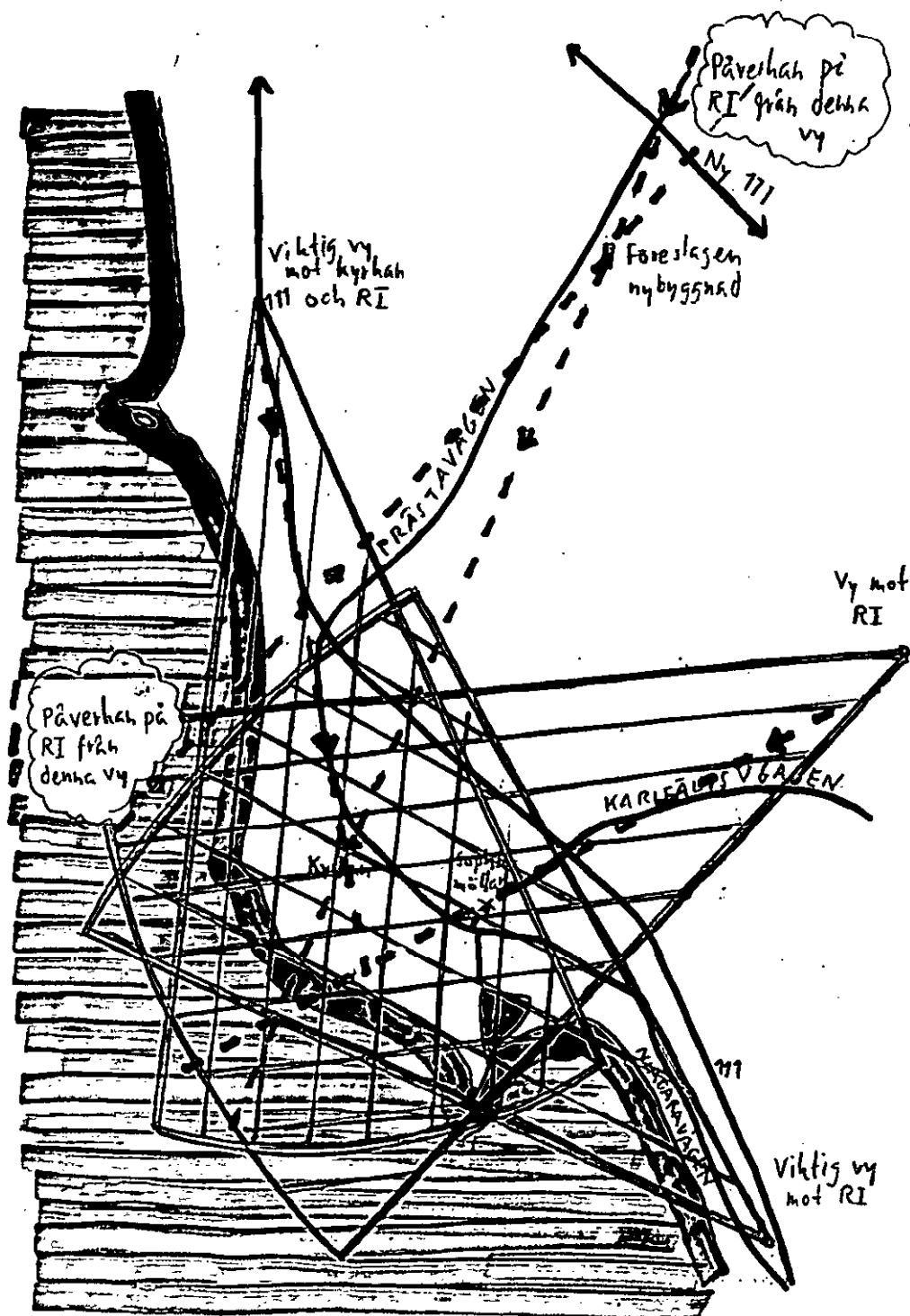
Sammanfattningsvis bedöms aktuell byggnad från havet främst kunna bli synlig ute från Öresund i höjd med fyren Svinbådan.

Söder om Viken finns några viktiga punkter för upplevelsen av riksintresset för Kulturmiljövård. En av dessa är området där Niagsravägen når ut till 111. När man närmar sig Gamla Viken via Niagaravägen syns Sopiamöllan och Kyrktornet. Här upplever man tydligt hur Viken ligger på en halvö. Aktuell nybyggnad ligger så långt mot öster att den inte kommer att störa denna vy.

Området öster om riksintresset karakteriseras av en stor nyexploatering i 1 till 2 våningar. Utanför denna byggs just nu en ny väg 111, som blir en slags ringled runt Viken. Från den nya ringleden kommer man i några punkter i sydost och i anslutning till Karlsfältvägen och Västra Klappe att skymta kyrktornet och Sophiamöllan. Möjligheten till någon direkt upplevelse av riksintresset från den nya vägen är mycket begränsad och aktuell nybyggnads påverkan på riksintresset lika begränsad.

I nordost, strax utanför aktuell nyexploatering, bygga för närvarande en viadukt, som kommer att leda Prästavägen över den nya väg 111. I några vinklar i anslutning till denna korsning syns kyrktornet. Prästavägens namn och historiska roll som den gamla förbindelsen mellan Väsby och annexförsamlingen Viken gör att denna vy har kulturmiljöbetydelse.

Vyn mot kyrktornet kommer att bli än mer tydlig när man kör på den nya viadukten. Förelagen nybebyggelse ligger i ett sådant läge att den helt kommer att slå ut upplevelsen av kyrktornet från detta håll.



Sammanfattningsvis bedöms direkt påverkan av upplevelsen av riksintresset för kulturmiljövård främst gälla vyn från Prästavägen där denna korsar den nya väg 111. Ur denna vyn kommer aktuell nybyggnad att slå ut möjligheten att uppleva kyrktornet.

En sammanvägning av planens påverkan på riksintresset innebär att kulturmiljöupplevelsen inom riksintresset ej påverkas, att nyexploaterings högre del kommer att synas från Öresund, delvis i samband med riksintresset, samt att nyexploaterings högre del kommer

att slå ut möjligheten att se kyrktornet från korsningen mellan Prästavägen och den nya väg 111. Denna påverkan bedöms inte som påtaglig.

Detaljplanen reglerar förutom verksamheten ett naturområde söder om verksamheten i anslutning till planerad bebyggelse. Förutom att det blir en buffertzona och ger plats åt det nödvändiga dagvattenmagasinet, blir området en tillgång för närrecreation och utgör en del i gång- och cykelvägsnätet som knyter ihop de nya områden med Vikens samhälle.

Medverkande

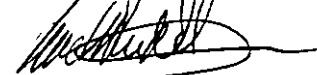
Planförfattare är planavdelningen genom Jenni Wehrmann, planarkitekt.

Övriga medverkande:

Karl-Åke Nilsson, planchef
Ulf Andersson, exploateringschef
Henrik Ranby, stadsantikvarie
Göran Olofsson, VA-ingenjör
Bengt Månsson, Arkitektlaget
Anna Peetre, WSP

PLANAVDELNINGEN

2007-03-27



Karl-Åke Nilsson
Planchef



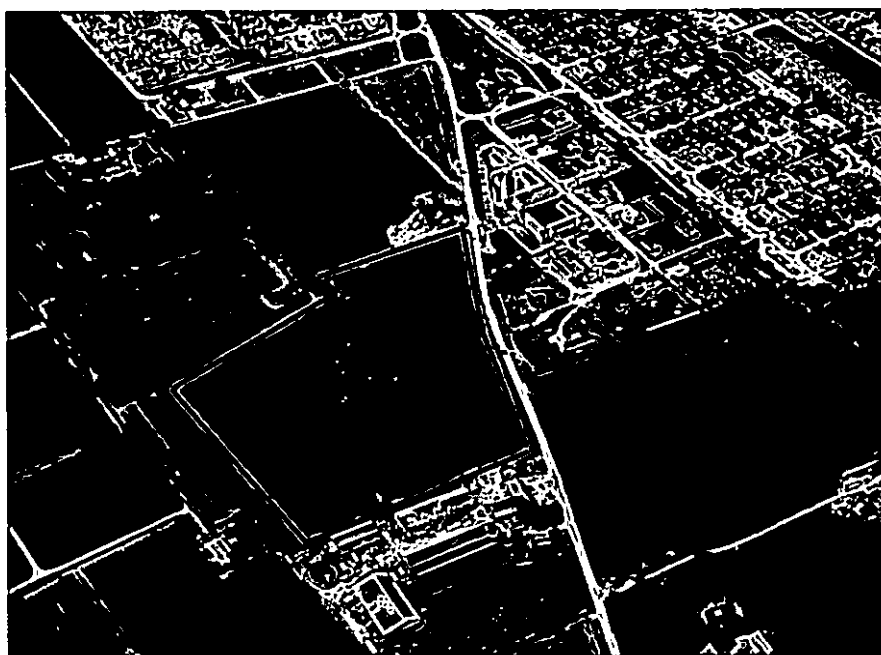
Jenni Wehrmann
Planarkitekt



HÖGANÄS KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för
Stubbarp 39:2 m fl i Viken,
verksamhetsområde
Höganäs kommun, Skåne län



HANDLINGAR

Program
Plankarta med planbestämmelser
och illustration
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Utlåtande

Detaljplanen har
upprättats: 2007-03-27, redaktionella ändringar 2007-05-14
antagits av KF: 2007-06-21
vunnit laga kraft: 2007-07-18

Syfte

Planarbetets syfte är att möjliggöra etablering av ett nytt verksamhetsområde inom del av fastigheten Stubbarp 39:2 i Viken.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under höst 2007. Normalt planförfarande tillämpas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Ägare av fastighet som ingår i detaljplanen ansvarar för planens genomförande.

Avsikten är att exploatör av byggrätter skall ansvara för och bekosta erforderliga utbyggnader av lokalgata, gång- och cykelvägar, dagvattensystemet samt utföra plantering varefter kommunen tar över ansvaret för deras drift och underhåll.

Avtal

Exploateringsavtal skall träffas mellan kommunen och exploatör.

I avtalet skall exploateringskostnaderna, åtaganden vad avser iordningställande av allmänna platser, ledningsdragning m.m. regleras. En telekabel, en dräneringsledning och en avloppsgrop finns inom planområdet och ersättning behövs. Dessa kostnader regleras i exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga frågor

Marken inom planområdet är privatägd.

När planen vunnit laga kraft skall exploatören ansöka hos lantmäterimyndigheten om förrättning.

Ledningsstråk för VA och el inom verksamhetsområdet ska säkras genom servitut.

Ekonomiska frågor

Exploatören svarar för samtliga kostnader för planens genomförande med undantag för dagvattenhanteringen. Kostnaderna för dagvattensystemet delas av flera intressenter och regleras i exploateringsavtal. Kommunen har inga kostnader.

Tekniska frågor

Byggrätten inom planområdet är byggklar direkt efter erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder och utbyggnad av erforderliga anläggningsarbeten på allmän platsmark.

Övrigt

Dagvattenssystemet ska i anslutning till planområdet korsa Prästavägen. För att kunna göra genomgrävning av allmän väg behöver tillstånd sökas hos Vägverket.

Dagvattenmagasinet utformas lämpligen med en sedimentationsdamm och en fördröjningsdamm. Eftersom att magasinet behöver utökas när angränsande områden exploateras, rekommenderas att dagvattenmagasinets första del utformas som sedimentationsdamm längst i söder och att en framtida utökning utformas som fördröjningsdamm norr om.

Medverkande tjänstemän

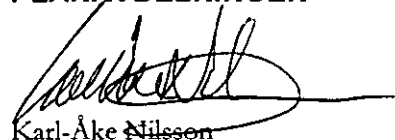
Planförfattare är planavdelningen genom Jenni Wehrmann, planarkitekt.

Övriga medverkande:

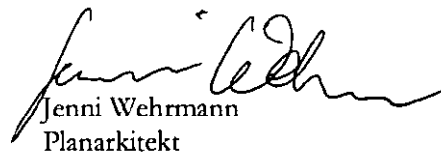
Karl-Åke Nilsson, planchef

Ulf Andersson, Mark- och exploateringschef

PLANAVDELNINGEN



Karl-Åke Nilsson
Planchef



Jenni Wehrmann
Planarkitekt